

Sygn. akt II Ca 184/14

WYROK W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Starosta

Sędziowie SO Wojciech Borodziuk

 SO Janusz Kasnowski (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Tomasz Rapacewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa **W. G. i R. G.** przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w I. o nakazanie**

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 19 listopada 2013r.
sygn. akt I C 1364/13

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 184 /14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Inowrocławiu nakazał pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w I. podłączenie centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym (...) stanowiącym własność powodów W. G. i R. G. ; nie obciążył pozwanej Wspólnoty obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania powodom.

Sąd ustalił, że w dniu 24 września 2012r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w I. podjęli uchwałę nr (...)o odłączeniu centralnego ogrzewania w lokalu nr (...), którego właścicielami są powodowie W. G. i R. G.. Powodowie nie brali udziału w głosowaniu. Pismem z dnia 27.09.2012r. zarządca nieruchomości poinformował o powyższym powodów na piśmie, umieszczając informację w drzwiach lokalu. Na wniosek powodów w dniu 28.11.2012r. zarządca nieruchomości doręczył im uchwałę nr (...)oraz uchwałę dotyczącą wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Powodowie nie zaskarżyli do Sądu uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...). W dniu 04.12.2012r. powódka W. G. zapłaciła przelewem na konto pozwanej kwotę 1.983,00 zł, zaznaczając w tytule przelewu *centralne ogrzewanie opłata zmienna za okres 1.2012-12.2012 ryczałt*". W dacie podjęcia uchwały nr (...)pозwana Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponowała tytułem wykonawczym przeciwko powodom uprawniającym ją do egzekucji należności związanych z korzystaniem przez powodów z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W ramach oceny prawnej tych ustaleń Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie była uprawniona do podejmowania uchwały o odcięciu dostaw ciepła do lokalu powodów, a jej postępowanie potraktować należy jako samowolne. Wskazał, że kwestia podmiotów uprawnionych do wstrzymywania dostaw energii cieplnej uregulowana została w [art. 6b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10kwietnia 1997 r. prawo energetyczne](#) (Dz.U.2012.1059 j.t.). Zgodnie z tym przepisem jeżeli odbiorca

zwleka z zapłatą za świadczone usługi, co najmniej przez okres 30 dni po upływie terminu płatności przedsiębiorstwo energetyczne wykonujące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania lub dystrybucji paliw gazowych lub energii może wstrzymać, dostarczanie paliw gazowych lub energii. W ocenie Sądu [prawo energetyczne](#) określa zamknięty katalog podmiotów uprawnionych do odłączania dostaw ciepła, do którego pozwany nie należy. Brak jest uzasadnienia dla rozszerzającego interpretowania [art. 6 b](#). Analogiczna sytuacja dotyczy odcięcia dostaw wody do lokali mieszkalnych, gdzie katalog podmiotów uprawnionych określony jest w ustawie z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, że skoro powodowie zalegali w opłatach, miała ona prawo wstrzymania się ze świadczeniem wzajemnym. Przepis [art. 488 k.c.](#), na który powoływała się pozwana mieści się w [dziale III tytułu VII księgi III kodeksu cywilnego](#) dotyczącym wykonania i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Stron procesu nie wiąże umowa, zatem bezpośrednie stosowanie tego przepisu jest nieuprawnione. Wzajemne zobowiązania stron oparte są na przepisach ustawy, a nie na umowie. W ocenie Sądu brak jest podstaw do stosowania rozszerzającej wykładni [art. 488 k.c.](#), szczególnie wobec okoliczności, że w dacie podjęcia uchwały o odcięciu ogrzewania pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponowała żadnym tytułem wykonawczym przeciwko powodom, a z okoliczności sprawy wbrew twierdzeniom pozwanego wynika, że należności za korzystanie z lokalu i utrzymanie nieruchomości wspólnej są sporne. Poza tym właściwym trybem postępowania w przypadku istnienia zaległości w opłatach i braku dobrowolnej spłaty powinno być uzyskanie przez Wspólnotę Mieszkaniową tytułu wykonawczego, a następnie egzekucja świadczenia w drodze postępowania egzekucyjnego. Ponadto zgodnie z [art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów [kodeksu postępowania cywilnego](#) o egzekucji z nieruchomości. Pozwana z tych możliwości nie skorzystała, a zatem Sąd Rejonowy ocenił działanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako nieuprawnione, a żądanie pozwu jako zasadne. O kosztach postępowania w sprawie orzekł na podstawie [art.102 kpc](#) (wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 93 i k.104 – 109).

W apelacji od wyroku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w I. przy ul. (...) domagała się:

- jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, a ewentualnie:
- jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania wskazanego w pozwie oraz pominięcie merytorycznego zarzutu pozwanej opartego na podstawie [art. 490 par. 1 i 2 k.c.](#) tj. zarzut powstrzymania się od spełnienia świadczenia ze względu na to, iż spełnienie świadczenia przez powodów jest wątpliwe z uwagi na ich sytuację materialną, a także niedokonanie przez Sąd I instancji ustaleń w zakresie istnienia, nieistnienia zaległości z tytułu centralnego ogrzewania;
- naruszenie przepisów postępowania tj. [art. 328 par. 2 k.p.c.](#) poprzez niewskazanie przez Sąd I instancji przepisu prawnego stanowiącego podstawę wydanego rozstrzygnięcia oraz przepisu prawnego, z którego wynikałby ustawowy charakter stosunku prawnego łączącego powodów z pozwaną, a także

poprzez nieokreślenie czy uchwała pozwanej została uznana za nieważną czy też nieistniejącą, a także nie odniesienie się do zarzutu pozwanej opartego na podstawie [art. 490 par. 1 i 2 k.c.](#), a w konsekwencji uniemożliwienie weryfikacji zasadności wydanego rozstrzygnięcia pod kątem zastosowanych przepisów prawa materialnego, dokonanej wykładni a ponadto subsumcji zastosowanego przepisu prawnego do ustalonego stanu faktycznego, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia;

- naruszenie przepisów postępowania tj. [art. 233 k.p.c.](#) poprzez dokonanie oceny dowodów niezgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego myślenia polegającej na daniu wiary zarówno powodom jak i członkom zarządu pozwanej, mimo, iż w zakresie istnienia zaległości w opłatach za ogrzewanie były one sprzeczne, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. [art. 488 k.c.](#), [490 par. 1 i 2 k.c.](#) poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, iż w przypadku ustawowego charakteru zobowiązania wzajemnego (gdyby Sąd II instancji podzielił stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie) nie może zostać przepis ten zastosowany w drodze analogii;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. [art. 6b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne](#) poprzez jego błędną wykładnię, przy braku uwzględnienia treści art. 3 pkt 13a, 5a ust 3 oraz art. 45a ust. 6, 9-11 w/w ustawy, polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, iż właściciele nieruchomości są odbiorcą w rozumieniu tejże ustawy, a w konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, iż działanie pozwanej było „samowolne”;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. [art. 25 ustawy o własności lokali](#) poprzez wzruszenie prawomocnej i wiążącej uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr(...), a tym samym uwzględnienie powództwa mimo jego przedwczesności, wobec niezaskarżenia uchwały przez powodów w odpowiednim trybie.

W dalszej części apelacji skarżąca przedstawiła szersze uzasadnienie przywołanych wyżej zarzutów (k.116 – 121).

W odpowiedzi na apelację powodowie W. G. i R. G. wnieśli o oddalenie apelacji (k.131 – 133).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie znajduje uzasadnienia. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, których apelująca nie kwestionowała. Zasadniczo dotyczy to faktu podjęcia przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 24.09.2012r. uchwały nr(...)o wyłączeniu centralnego ogrzewania w lokalu nr (...) przy ul. (...) należącym do powodów W. i R. G.. W uzupełnieniu dodać należy, że w uzasadnieniu uchwały wskazano, iż na dzień 30.09.2012r. powodowie zalegali w opłatach za mieszkanie w wysokości 12 818,85 zł (por. uchwała – k.10). Te niesporne ustalenia faktyczne Sąd odwoławczy przyjmuje zatem także za podstawę swego orzeczenia.

Nie podziela częściowo oceny prawnej tych ustaleń dokonanej przez Sąd Rejonowy, choć sam wyrok odpowiada prawu i jest trafny.

W szczególności niepotrzebne było sięganie przez Sąd I instancji do przepisów [ustawy z dnia 10.04.1997 r. prawo energetyczne](#) (Dz.U.2012.1059 j.t.), gdyż problem zaistniały w przedmiotowej sprawie nie był takiej natury. Rzecz bowiem sprowadzała się jedynie do oceny, czy wspólnota mieszkaniowa,

w przypadku zalegania przez właściciela lokalu z obowiązkowymi opłatami, może stosować wobec niego środki dyscyplinujące (by nie rzecz represyjne) w postaci odłączenia dopływu ciepła (centralnego ogrzewania), czy dopływu wody bieżącej, gazu lub energii elektrycznej. Ocena takich działań Wspólnoty, podobnie jak w przypadku wynajmującego wobec najemcy, czy spółdzielni mieszkaniowej wobec swoich członków, nie może być pozytywna. Tym bardziej w sytuacji, gdy członek wspólnoty mieszkaniowej jest właścicielem lokalu mieszkalnego. Ma on oczywiście obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu, jest też obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak wymaga [art.13 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali](#) (Dz.U. 80 z 2000r. poz.903 ze zm.). W wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali mieszczą się między innymi opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, które wspólnota musi na bieżąco realizować wobec swoich dostawców, co jest oczywiste. Zatem aby nie powstały długi z tego tytułu, które będą obciążały właścicieli lokali nie zalegających z opłatami, wspólnota mieszkaniowa (jej zarząd) powinna jak najszybciej reagować na wszelkie długi właścicieli lokali, w szczególności gdy niepokojąco wzrastają, i podejmować działania ale przewidziane przepisami prawa. Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy wspólnota mieszkaniowa może wystąpić na drogę sądową z żądaniem zapłaty przez właściciela lokalu wszystkich zaległości, a po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia wszcząć działania zmierzające do wyegzekwowania zasądzonego roszczenia. Może też, nie podejmując nawet uprzednio takich działań, wszcząć proces o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji, co dopuszcza [art.16 ust.1 ustawy o własności lokali](#) (Dz.U. jw.). Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa żadnych działań tego rodzaju nie podjęła, a uciekła się do swego rodzaju samopomocy, która nie jest dopuszczalna wobec właściciela lokalu chronionego choćby treścią [art.222](#) § 2 [kc](#). W istocie ten przepis stanowił podstawę prawną ochrony udzielonej powodom w zaskarżonym wyroku.

Z poczynionych wyżej wywodów wynika jednoznacznie, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogli podjąć uchwały o odłączeniu mieszkania pozwanych od centralnego ogrzewania z racji ich zaległości w opłatach, bo w sposób oczywisty naruszało to prawo własności pozwanych ([art.140kc](#) i [art.144 kc](#)), a w konsekwencji taka uchwała, jako sprzeczna z przepisami prawa, jest nieważna (jak stanowi [art.58](#) § 1 [kc](#)). W tym stanie rzeczy, choć powodowie nie dokonali zaskarżenia uchwały nr (...)w odrębnym procesie, to z racji jej sprzeczności z prawem, dopuszczalne było przeprowadzenie jej oceny w ramach tego postępowania sądowego.

Nie znajdują uzasadnienia te zarzuty apelacji, w których skarżąca podnosiła naruszenie przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a konkretnie [art.488](#) i [art.490 kc](#), które – jej zdaniem – pozwalały na powstrzymanie się ze spełnieniem świadczenia wobec powodów (dostarczaniem ciepła do ich mieszkania), skoro oni zalegają ze swoim świadczeniem, bo nie wnoszą wymaganych opłat. Sąd Rejonowy prawidłowo wyjaśnił, że zasady funkcjonowania właścicieli lokali mieszkalnych w ramach wspólnoty mieszkaniowej regulują przepisy [ustawy o własności lokali](#), a nie ich umowy wzajemnej ze wspólnotą (w ujęciu [art.487](#) § 2 [kc](#)), bo takiej nie zawierali. Zatem przepisy wskazane przez apelującą, a dotyczące wykonania i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych, nie znajdują w sprawie zastosowania. Jak już wyżej wskazano, oceny problemu występującego w sprawie należało dokonać jedynie w oparciu o przepisy [ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali](#) oraz dotyczące własności i ochrony własności przewidziane w [kc](#).

W tym stanie rzeczy bez znaczenia pozostają wszystkie inne zarzuty apelacji, a tym samym zbędna jest ich szersza ocena.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd odwoławczy oddalił apelację pozwanej, jako nieuzasadnioną (na podstawie [art.385 kpc](#)).